طرح توجیهی

ساخت و بهره برداری از

اقامتگاه بوم گردی

مجری طرح: -------

میزان سرمایه گذاری ثابت:**10324**میلیون ریال / بازگشت سرمایه 3.33 سال

تاریخ تهیه گزارش: اردیبهشت1399 نگارنده طرح: علی حاجی پور



****

## فصل­اول:

## معرفی طرح و محصولات

**اقامتگاه بوم گردی**

گردشگری فرصت‌های بسیاری را برای کسب و کارهای کوچک خانوادگی ایجاد می‌کند که بیشتر آن‌ها، روابط مستقیم و متقابل میزبان و مهمان را در خانه و املاک خانواده گردشگرپذیر در بردارند. این حضور و مشارکت از سوی خانواده، برای تجربه و رضایت گردشگر و همچنین برای توسعه پایدار مقصد و جامعه محلی، امری بسیار حیاتی است. یکی از کسب و کارهای کوچک گردشگری که از سال ۱۹۹۴ میلادی به جهانیان معرفی شده و در چند سال گذشته در ایران به شدت در حال توسعه است، ایجاد و توسعه اقامتگاه‌های بوم‌گردی است.   
بر اساس اولین تعریف رسمی در سال ۲۰۰۲میلادی، اقامتگاه بومی یا اکولوژ امکانات اقامتگاهیگردشگری است که به معیارهای زیر پایبند است:

* حفاظت از محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون؛
* ایجاد کمترین اثر بر محیط طبیعی اطراف اقامتگاه در هنگام ساخت آن؛
* استفاده از معماری و مصالح بومی و داشتن بافت فرهنگی و فیزیکی خاص با توجه و هم آهنگ با فرم، منظره و رنگ محیط؛
* استفاده از سیستم‌های آب‌رسانی پایدار و کاهش مصرف آب؛
* به کارگیری روش‌هایی برای بازیافت زباله‌های خشک و دفع دیگر انواع زباله بدون آسیب رسانی به محیط؛
* استفاده از انرژی‌های پایدار به روش های سنتی و به کار گیری انرژی‌های نو با استفاده از وسایل مدرن؛
* کار گروهی همراه با به کارگیری جامعه محلی؛
* ارائه کارگاه‌ها و برنامه‌های آموزشی ویژه کارکنان، گردشگران و مالکان اقامتگاه ها درباره چگونگی حفاظت و برخورد با محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون؛
* همکاری با برنامه‌های تحقیقاتی در جهت برنامه‌ریزی توسعه پایدار محلی.

اقامتگاه بوم گردی نوعی از محل های اسکان برای مسافران است که بر خلاف هتل‌ها که ویژگی یکسانی دارند، دارای ویژگی خاص محیطی خود بوده و به نوعی اقامتگاهی بومی و محلی است که عمدتاً در خانه های قدیمی بازسازی شده و با شیوه ای که مطلوب برای مسافران باشد اداره می‌شوند. در این اقامتگاهها که تقریبا همگی آنها بصورت خانوادگی ارائه خدمات می‌کنند، سعی بر این است تا میهمانان با شیوه سنتی زندگی در آن محل خاص آشنا شده و از غذاهای محلی آنجا استفاده و در محیطی طبیعی سفر خود را به انجام برساند. برخی از آنان فعالیت‌های طبیعت گردی مکملی چون بیابان گردی، جنگل نوردی و گردشگری نجومی را نیز مکمل کار خود ساخته و خدمات کاملی را به مسافران خود ارائه می‌دهند. درواقع اقامتگاه بوم گردی اقامتگاهی برای گردشگران است که ساختار بومی خدمات، محصولات و فعالیت‌های گردشگری، ساختار محیطی بوم‌گرا، ساختار مالکیت و مدیریت خانوادگی و مشارکت جامعه بومی و در نهایت داشتن ساختارهای مناسب زیربنایی گردشگری، که ارکان و هسته‌های اصلی یک اقامتگاه است، آن را از دیگر الگوهای اقامتی مانند هتل‌ها و مهمان‌پذیرها متمایز می‌کنند.   
اقامتگاه‌های بوم گردی در محیط های طبیعی با رعایت بالاترین سطح ممکن ضوابط زیست محیطی و به شکلی سازگار با معماری و سیمای طبیعی منطقه احداث شده و ضمن حداکثر تعامل با جامعه محلی، زمینه حضور و اقامت طبیعت گردان را با کیفیتی قابل قبول و تعریف شده در محیط‌های طبیعی فراهم نمایند.با آموزشهای تیم آموزشی "[**طرح طلایی**](https://goldenplan.ir/)" کسب و کار خود را استارت بزنید.

**الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه های بوم گردی**

* کلیه اقامتگاه‌های بوم گردی ضمن رعایت اصول فنی و مهندسی که تضمین کننده ایمنی ساکنان ساختمان ها هستند، با استفاده از مصالح بومی و با بهره بردن از حداکثر دانش بومی و هماهنگ با محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون خود احداث شده و در طی مدت بهره برداری و توسعه اقامت گاه این شرایط بایستی تداوم داشته باشد.
* طراحی داخلی و خارجی کلیه اقامتگاه های بوم گردی باید با رویکرد بهره برداری از مبلمان و تجهیزات سنتی و بومی صورت گرفته تا ضمن تأمین رفاه برای گردشگران، فرصت آشنایی و درک فرهنگی منطقه فراهم شود.
* در کلیه اقامتگاه های بوم گردی طرح های مشخصی در خصوص مدیریت و بازیافت پسماندها و استفاده بهینه از پسابها به اجرا در آیند، وجود اقامتگاه های بوم گردی نباید در هیج شرایطی به آلودگی زیست محیطی بستر پیرامون خود منتهی شود.
* کلیه شیرآلات اقامتگاه های بوم گردی باید از انواعی انتخاب شود که کاهش مصرف آب را به دنبال داشته باشند.
* نورپردازی اقامت گاه های بوم گردی باید ضمن تامین روشنایی مورد نیاز گردشگران، حداکثر صرفه جویی در مصرف انرژی داشته و حداقل آلودگی نوری را در منطقه ایجاد نماید.
* سیستم گرمایش و سرمایش اقامتگاه های بوم گردی باید ضمن تأمین رفاه مسافران حداقل تاثیر منفی را بر محیط زیست منطقه داشته باشد و با رعایت اصول معماری بومی و دانش فنی روز، میزان نشت حرارتی در اقامت گاه های بوم گردی به کمترین حد ممکن برسد.
* استفاده از پوشاک بومی ضمن رعایت اصول بهداشتی و ایمنی برای کلیه کارمندان اقامتگاه های بوم گردی و همچنین رعایت اصول بهداشتی و پاکیزگی کلیه فضاهای اقامتگاه های بوم گردی براساس استاندارد های و ضوابط الزامی است.
* کلیه اقامت گاه های بوم گردی موظفند ضمن رعایت ذائقه گردشگران، خوراک و نوشیدنی‌های بومی را با استفاده از سفره آرایی بومی و رعایت اصول بهداشتی به گردشگران ارائه نمایند.
* حضور راهنمایان و بلدهای محلی و فراهم نمودن فرصت بازدیدی از سیمای طبیعی و بستر فرهنگی پیرامون اقامتگاه های بوم گردی توسط راهنمایان مورد تایید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه اقامتگاه های بوم گردی الزامی است.
* با توجه به قرار گرفتن اقامتگاه‌های بوم گردی در محیط های طبیعی و به دور از مراکز امدادی، ضروری است کلیه اقامتگاه های ضمن شناسایی مخاطرات و حوادث مرتبط با فعالیت خود و ارائه آن به مراجع صدور مجوز طی گزارشاتی که هر دو سال یک بار مورد بازنگری قرار خواهد گرفت، اقدامات لازم را در خصوص مدیریت حوادث در محدوده جغرافیایی فعالیت خود(از جمله تعامل با نهادهای محلی امدادی، تأمین تجهیزات امدادی در حد نیاز و مطابق گزارش مذکور و…) به انجام برسانند و همجنین کارمندن ملزم به اخذ گواهینامه معتبر کمک های اولیه و امداد از مراجع ذیصلاح هستند.
* آگاهی و پایبندی گردشگران به هنجارهای جامعه میزبان در کلیه اقامتگاه های بوم گردی ضروری است.

کارشناسان طبیعت گردی استان‌ها در تعامل با کارشناسان استاندارد سازی و معاونین گردشگری ادارات کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه استان های کشور ناظر بر اجرای دستور العمل ابلاغی و بر عملکرد اقامتگاه های بوم گردی خواهند بود.   
شایان ذکر است؛ روند رو به رشد بوم‌گردی در ایران و استقبال بی‌نظیر گردشگردان داخلی و خارجی از اقامتگاه‌های بومی، نشانگر این است که دست‌یافتن به اهداف افق ۱۴۰۴ گردشگری، نیازمند سرمایه‌گذاری ویژه در بخش گردشگری روستایی و عشایری است.   
آنچه اکنون می‌تواند راهگشای مسیر توسعه پایدار گردشگری در ایران باشد، به رسمیت شناختن اقامتگاه‌های بوم‌گردی و توسعۀ آنها بر اساس استانداردها و ارکان یاد شده است.

**معرفی طرح**

اقامتگاه بوم گردی نوعی از محل های اسکان برای مسافران است که بر خلاف هتل ها که ویژگی یکسانی دارند، دارای ویژگی خاص محیطی خود بوده و به نوعی اقامتگاهی بومی و محلی است که عمدتا در خانه های قدیمی بازسازی شده و با شیوه ای که مطلوب برای مسافران باشد اداره می شوند.

در این اقامتگاهها سعی بر این است تا میهمانان با شیوه سنتی زندگی در آن محل خاص آشنا شده و از غذاهای محلی آنجا استفاده و در محیطی طبیعی سفر خود را به انجام برساند.

**تفاوت اقامتگاه های بوم گردی با هتل و مهمانپذیر**

اقامتگاه بوم گردی اقامتگاهی برای گردشگران است که ساختار بومی خدمات، محصولات و فعالیت‌های گردشگری، ساختار محیطی بوم‌گرا، ساختار مالکیت و مدیریت خانوادگی و مشارکت جامعه بومی و در نهایت داشتن ساختارهای مناسب زیربنایی گردشگری، که ارکان و هسته‌های اصلی یک اقامتگاه است، آن را از دیگر الگوهای اقامتی مانند هتل‌ها و مهمان‌پذیرها متمایز می‌کنند.

**خدمات قابل ارائه**

در این واحدها باید همه خدمات رنگ سنت داشته باشد. صندوقچه های قدیمی بجای قفسه های کتاب و لباس، جاجیم و گلیم بجای فرش و موکت، غذاهای محلی ، شب نشینی دور آتش بجای تماشای تلویزیون، دوشیدن شیر گاو، پختن نان و غیره از جاذبه های این محلها می باشد. هر چقدر سنتی تر باشید و ابداعات نوستالوژیک داشته باشید توفیق بیشتری در جذب مخاطبان خاص خواهید داشت.

همچنین می توان فعالیت های طبیعت گردی مکمل مانند بیابان گردی، جنگل نوردی و گردشگری نجومی را نیز ترکیب نموده و خدمات کاملی را به مسافران ارائه داد.

**سابقه طرح در ایران**

از یک دهه قبل واحدهای بوم گردی در برخی مناطق کشور به خصوص در استان اصفهان تشکیل شده که در آن موقع این واحدها بصورت امروز دارای شناسنامه نبودند. در دوسال گذشته ضوابط تشکیل این واحدها توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور تدوین گشته و از آن زمان ایجاد واحدهای بوم گردی شدت گرفته و در حال حاضر بیشتر از 500 واحد ثبت شده با این عنوان به فعالیت مشغول می باشند.

**مکان اجرای طرح**

روستاها و مناطق نمونه گردشگری، کویرها و مناطق جنگلی و همه روستاهای کشور که دارای جاذبه های تاریخی، فرهنگی و رفاهی می باشند گزینه مناسبی برای راه اندازی اقامت بوم گردی می باشند.

**مجوز تاسیس**

در حال حاضر برای تاسیس اقامت بوم گردی باید به کمیته طبیعت گردی معاونت گردشگری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مراجعه نمود.

**توسعه بوم گردی درآینده**

 اینروزها همه به دنبال یک جای دنج و متفاوت برای آخر هفته خود می باشند و در روزهاي تعطيل مردم به‌دنبال فرار از زندگي ماشيني و پناه بردن به طبيعت هستند. بر همین اساس در چند سال اخير صنعت بوم گردی در ایران از رشد قابل ملاحظه ای برخوردار شده است.   
از سوي ديگر آشنايي با فرهنگ و آداب و رسوم هر منطقه‌اي براي گردشگران علي‌الخصوص خارجي جذابيتي وصف‌ناشدني دارد.

همچنین بر اساس برنامه ششم توسعه که 20 میلیون گردشگر هدف برنامه می باشد توسعه اقامت گاه های بوم گردی در دستور دولت بوده و بر این اساس دولت برنامه های حمایتی برای تاسیس این واحدها در همه مناطق گردشگری و بافتهای تاریخی و روستایی را دنبال می نماید.

**الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه های بوم گردی**

– کلیه اقامتگاه های بوم گردی می بایست ضمن رعایت اصول فنی و مهندسی که تضمین کننده ایمنی ساکنان ساختمان ها هستند ، با استفاده از مصالح بومی و با بهره بردن از حداکثر دانش بومی و هماهنگ با محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون خود احداث شده و در طی مدت بهره برداری و توسعه اقامت گاه این شرایط بایستی تداوم داشته باشد.

 – طراحی داخلی و خارجی کلیه اقامتگاه های بوم گردی باید با رویکرد بهره برداری از مبلمان و تجهیزات سنتی و بومی صورت گرفته تا ضمن تامین رفاه برای گردشگران، فرصت آشنایی و درک فرهنگی منطقه فراهم شود.

– در کلیه اقامتگاه های بوم گردی طرح های مشخصی در خصوص مدیریت و بازیافت پسماندها و استفاده بهینه از پسابها به اجرا در آیند، وجود اقاتگاه های بوم گردی نباید در هیج شرایطی به آلودگی زیست محیطی بستر پیرامون خود منتهی شود.

– کلیه شیرآلات اقامتگاه های بوم گردی باید از انواعی انتخاب شود که کاهش مصرف آب را به دنبال داشته باشند.

– نورپردازی اقامت گاه های بوم گردی باید ضمن تامین روشنایی مورد نیاز گردشگران ، حداکثر صرفه جویی در مصرف انرژی داشته و حداقل آلودگی نوری را در منطقه ایجاد نماید.

– سیستم گرمایش و سرمایش اقامتگاه های بوم گردی باید ضمن تامین رفاه مسافران حداقل تاثیر منفی را بر محیط زیست منطقه داشته باشد و با رعایت اصول معماری بومی و دانش فنی روز ، میزان نشت حرارتی در اقامت گاه های بوم گردی به کمترین حد ممکن برسد.

– استفاده از پوشاک بومی ضمن رعایت اصول بهداشتی و ایمنی برای کلیه کارمندان اقامتگاه های بوم گردی و همچنین رعایت اصول بهداشتی و پاکیزگی کلیه فضاهای اقامتگاه های بوم گردی براساس استاندارد های و ضوابط الزامی است.

– کلیه اقامت گاه های بوم گردی موظفند ضمن رعایت ذائقه گردشگران، خوراک و نوشیدنی های بومی را با استفاده از سفره آرایی بومی و رعایت اصول بهداشتی به گردشگران ارائه نمایند.

– حضور راهنمایان و بلدهای محلی و فراهم نمودن فرصت بازدیدی از سیمای طبیعی و بستر فرهنگی پیرامون اقامتگاه های بوم گردی توسط راهنمایان مورد تایید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه اقامتگاه های بوم گردی الزامی است.

**انواع اقامتگاه های بوم گردی**

بر اساس ضوابط تعریف شده این اقامتگاه ها به سه درجه تقسیم شده است. اقامتگاه هایی که تجهیزات و خدماتی بیش از حد ضوابط لازم را برای درجه بندی مصوب ارایه کنند و یا برای توسعه پایدار گردشگری اقدامات شاخصی انجام دهند طبقه ممتاز تعیین می شوند. در مشخصات این اقامتگاه ها ضمن تعیین ظرفیت واحدهای اقامتی برای هر یک از درجه ها اعلام شده است که در تمام اقامتگاه های بوم گردی باید طرح های مشخصی درباره مدیریت و بازیافت پسماندها و استفاده بهینه از پسابها به اجرا درآید.

**سرمایه گذاری مورد نیاز و درآمد انتظاری**

برای راه اندازی یک واحد اقامتی با 8 اتاق حداکثر 1میلیارد و 300 میلیون تومان کافی می باشد. البته هزینه مربوط به مکان با توجه به اینکه در روستاهای مختلف، متفاوت می باشد منظور نشده است که می توان برای سالهای اول بصورت استیجاری در نظر گرفت. این سرمایه صرف آماده سازی واحد و خرید تجهیزات و ملزومات مورد نیاز، تبلیغات و سرمایه در گردش ماه های اول می باشد.

ظرفیت هر اتاق بطور متوسط 4 نفر بوده و با ضریب اشغال 50 درصد در طول سال می بایست آمادگی پذیرایی از بیش از 7000 نفر را در طول سال داشته باشید.

قیمت خدمات قابل ارائه وابسته به کیفیت واحد و خدمات قابل ارائه متغیر می باشد. بطور متوسط هزینه اقامت در این واحدها برای هر نفر 90 هزار تومان می باشد. درآمد انتظاری از محل اقامت حدود 500 میلیون تومان در سال می باشد. علاوه بر این از محل رستوران، فروش صنایع دستی، لبنیات محلی، تورهای گردشگری در محل مانند اقامت در جنگل، کویر، دوچرخه سواری و غیره نیز درآمد خواهید داشت. برای کاهش هزینه ها و همچنین افزایش جذابیت واحد اقامتی خود بویژه برای گردشگران خارجی باید بسیاری از خدمات خود را از طریق افراد محلی ارائه دهید. مانند تهیه غذاهای محلی، لبنیات تازه ، پختن نان و خدماتی از این قبیل.

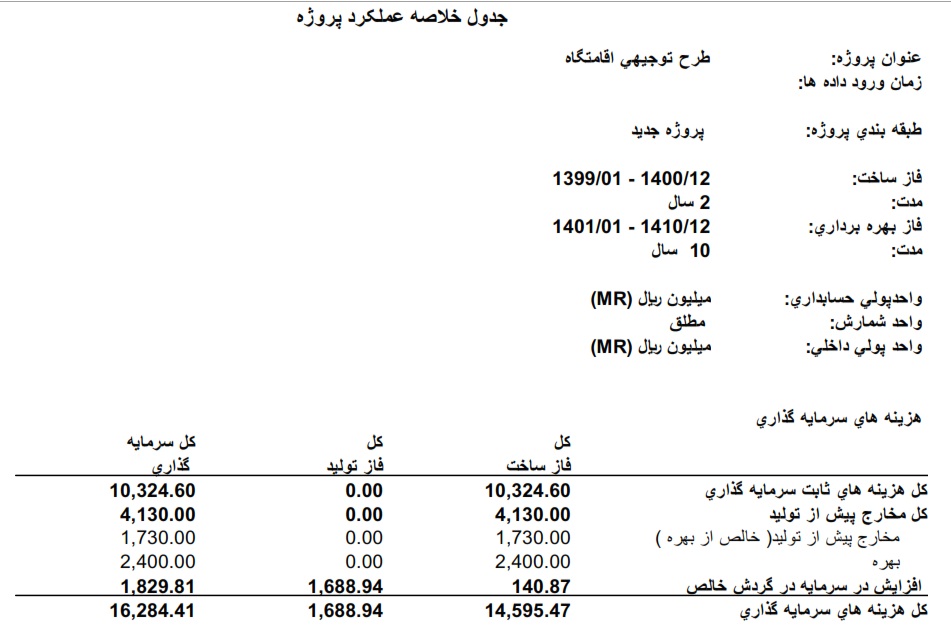
با یک برنامه ریزی صحیح و تبلیغات مناسب، برای بازگشت سرمایه اولیه به یکسال زمان نیاز داشته و از سال دوم از سود مناسب برخوردار می شوید.

با آموزشهای تیم آموزشی "[طرح طلایی](https://goldenplan.ir/)" کسب و کار خود را استارت بزنید.

## فصل دوم:

## مطالعات فنی، مالی

## اقتصادی



**بررسی فنی طرح :**

**توجه : کلیه اعداد به میلیون ریال و جمع به صورت گرد شده ریاضی است.**

**1-    عنوان فعالیت :**مجتمع تفریحی و بوم گردی

2**- محل اجرای طرح :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| استان : .............. | شهرستان : .......... |  |

 3**- مشخصات متقاضیان :**

الف: حقیقی

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نام و نام خانوادگی | نام پدر | شماره شناسنامه | تاریخ تولد | شماره ملی |
| 1-  2- |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| نام شرکت | نوع شرکت | شماره ثبت | محل ثبت | تاریخ ثبت |
|  |  |  |  |  |

 ب: حقوقی

 آدرس کامل پستی : ........................................................................................................... مجتمع بوم گردی و گردشگری .....................

آدرس پست الکترونیکی : تلفن تماس :     نمابر :

**4-نوع فعالیت:**

نوع فعالیت از نوع سرمایه گذاری و خدماتی است.

**5-زمين**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| متراژ (متر مربع) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 3000 | - | انجام شده |

متقاضی مالک زمین می باشد.

6- هزینه‌های محوطه سازی و بهبود زمین

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | زیربنا (m2) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | خاک بردای وتسطیح | متر مکعب800 | 150 | 120 |
| 2 | دیوار کشی به ارتفاع 1.5 متر و نرده | 1000 | 1100 | 1100 |
| 3 | فضای سبز | 1000 | 50 | 50 |
| 4 | ساختمان اداری | 50 | 12000 | 600 |
| 5 | اتاقهای اسکان مسافران | 96 | 12000 | 1152 |
| 6 | سالن سلف سرویس | 120 | 12000 | 1440 |
| 7 | نمازخانه | 20 | 10000 | 200 |
| 8 | سرویس بهداشتی و حمام | 40 | 10000 | 400 |
| 9 | فروشگاه مواد غذایی | 40 | 10000 | 400 |
| 10 | فروشگاه صنایع دستی | 20 | 9000 | 180 |
| 11 | سفره خانه سنتی | 80 | 9000 | 720 |
| جمع: |  |  |  | 6362 |

7**-ماشين آلات و تجهيزات**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ملزومات آشپزخانه | 1 | 480 | 480 |
| جمع: | | | | 480 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | وانت تدارکات | 1 | 700 | 700 |
| جمع: | | | | 700 |

ماشین آلات و وسایل نقلیه

ملزومات اداری

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | میز و صندلی | 100 |
| 2 | سیستم حسابداری | 40 |
| 3 | پرینتر | 20 |
| 4 | مبل | 20 |
| جمع: | | 180 |

**8- تاسيسات عمومي و تجهيزات**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | برق رساني | | 1 | 230 | 230 |
| 2 | آب رساني واجرا | | 1 | 80 | 80 |
| 3 | سوخت رساني واجرا | | 1 | 120 | 120 |
| 4 | وسايل سرمايشي و ايمني | کولر | 12 | 80 | 960 |
| بخاری | 12 | 7 | 84 |
| 5 | خط تلفن-اینترنت | | 1 | 70 | 70 |
| جمع: | | | | | 1544 |

**تجهیزات حفاظت و حراست**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | دوربین مداربسته | 1 | 120 | 120 |
| جمع: | | | | 120 |

**9-لوازم اولیه مورد نیاز هر بخش :**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | مصرف سالانه (کیلوگرم) | هزینه واحد (هزار ریال) | | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | برنج ایرانی | 1020 | 120 | | 122.4 |
| 2 | گوشت قرمز | 765 | 1000 | | 765 |
| 3 | گوشت مرغ | 1700 | 120 | | 173.4 |
| 4 | نوشیدنی ها | 6800 | 25 | | 170 |
| 5 | سالادها و میوه ها | 735.25 | 35 | | 255 |
| 6 | سایر مخلفات | - | - | | 170 |
| 7 | ملزومات بهداشتی و ضدعفونی | - | - | | 1020 |
| 8 | کاورهای یکبار مصرف | - | - | | 25.5 |
| 9 | سایر | - | - | | 30 |
| جمع: | | | | 2431.3 | |

**\* سال اول بهره برداری با 85% درصد ظرفیت محاسبه شد. مثلاً مقدار برنج در یک سال بعد از بهره برداری با ظرفیت 100% عملکرد1200 کیلوگرم می باشد.**

**10-آب ،برق ،سوخت مصرفي:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | واحد | مصرف سالانه | هزینه واحد (ریال) | هزینه کل(میلیون ریال) |
| 1 | آب مصرفي | M3 | 3400 | 9821 | 34 |
| 2 | برق مصرفي | KW/h | 9535 | 839 | 80 |
| 3 | گاز مصرفی | M3 | 125571 | 700 | 90 |
| 4 | سوخت بنزين | L | 850 | 15000 | 12.75 |
| 5 | گازوئیل | L | 10000 | 3000 | 30 |
| 6 | تلفن | پالس | - | - | 1.70 |
| 7 | اینترنت | مگابایت | - | - | 7.65 |
| جمع: | | | | | 256.1 |

**مصرف سالیانه انرژی**

**11-برآورد هزينه تعميرات ونگهداري:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ساختمان و محوطه | 6362 | 2% | 127.24 |
| 2 | تاسیسات | 1544 | 10% | 154.40 |
| 3 | ماشین آلات | 480 | 4% | 19.20 |
| 4 | وسایل نقلیه | 700 | 20% | 140 |
| 5 | تاسیسات اداری | 180 | 10% | 18 |
| 6 | تجهیزات حفاظتی | 120 | 10% | 12 |
| جمع: | | | | 470.84 |

**12-برآورد حقوق و دستمزد نيروي انساني:**

**هزینه سالیانه نیروی انسانی خدماتی**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد – نفر | حقوق ماهیانه(میلیون ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | مدیر داخلی مجموعه | 1 | 42 | 504 |
| 2 | کارمند دفتری و پذیرش | 2 | 30 | 360 |
| 3 | حسابدار | 1 | 32 | 384 |
| 4 | سرآشپز | 1 | 45 | 540 |
| 5 | تدارکات | 5 | 23 | 276 |
| 6 | کارگر خدمات | 6 | 23 | 276 |
| 7 | حراست | 2 | 30 | 360 |
| جمع: | | | | 2700 |
| سهم بیمه حق کارفرما | | | 20% | 540 |
| جمع کل: | | | | 3240 |

**13- برآورد هزينه ثابت و متغیر  
هزينه هاي سرمايه اي :جمع کل سرمایه گذاری ثابت**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | زمین | | - |
| 2 | ساختمان | | 6362 |
| 3 | ماشین آلات و تجهیزات | | 480 |
| 4 | تاسیسات | | 1544 |
| 5 | وسایل نقلیه | | 700 |
| 6 | تاسیسات اداری | | 180 |
| 7 | تجهیزات حفاظتی و حراست | | 120 |
| جمع: | | | 9386 |
| پیش بینی نشده | | 10% | 938.6 |
| جمع کل: | |  | 10324.6 |

**هزينه قبل از بهره برداري:**

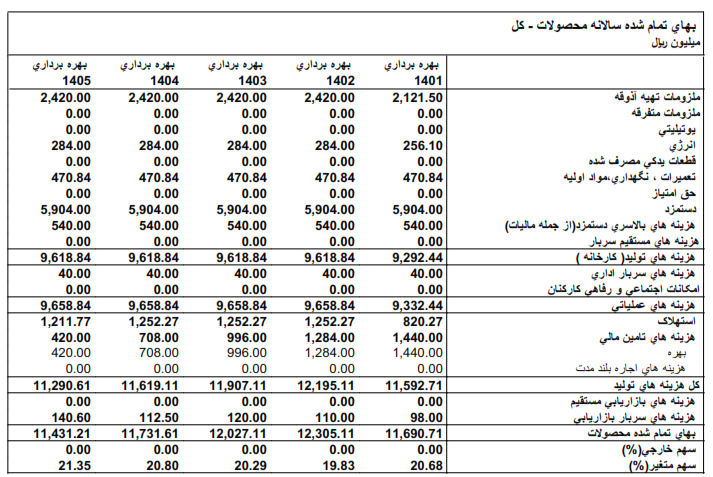
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | هزينه اخذ مجوز و پروانه | 90 |
| 2 | آموزش های اولیه پرسنل | 70 |
| 3 | حقوق و دستمزد تیم پروژه در فاز ساخت | 500 |
| 4 | تهیه طرح توجیهی | 30 |
| 5 | تهیه برنامه جامع بازاریابی(مارکتینگ پلن) | 30 |
| 6 | تبلیغات و برندسازی در دوران پیش از بهره برداری | 400 |
| 7 | مذاکرات و سفرها | 60 |
| 8 | مطالعات و تحقیقات و تهیه نقشه ها | 50 |
| جمع: | | 1230 |

**14-برآورد سرمايه در گردش:**

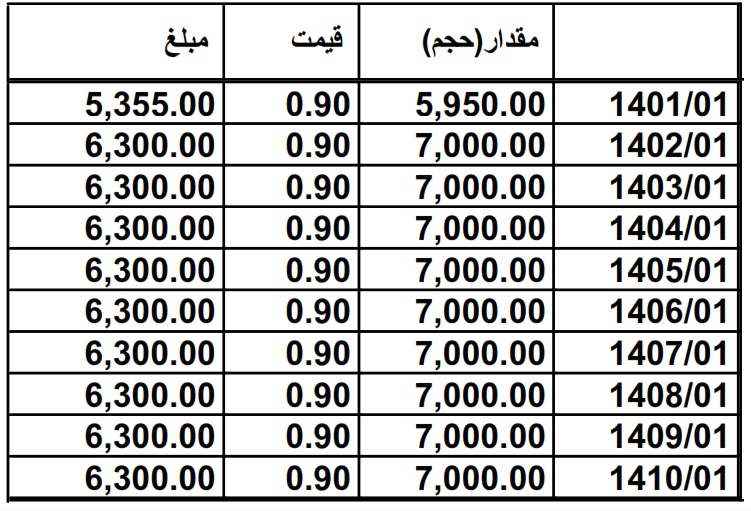
|  |  |
| --- | --- |
| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
| سرمایه در گردش 30 روز برای مواد اولیه، انرژی و نیروی انسانی | 1829.81 |
| جمع: | **1829.81** |

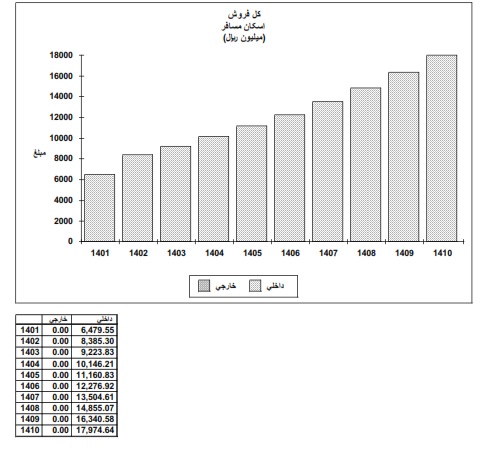
**15-نحوه سرمايه گذاري کل:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **هزینه های سرمایه گذاری** | | **کل فاز ساخت** | **کل فاز تولید** |
| **کل هزینه های ثابت سرمایه گذاری** | | **10324.6** | **0** |
| **کل مخارج پیش از تولید↓** | | **4130** | **0** |
| **←** | **مخارج پیش از تولید(خالص از بهره)** | **1730** | **0** |
| **بهره** | **2400** | **0** |
| **افزایش در سرمایه در گردش خالص** | | **140.87** | **1688.94** |
| **کل هزینه های سرمایه گذاری** | | **14595.47** | **1688.94** |

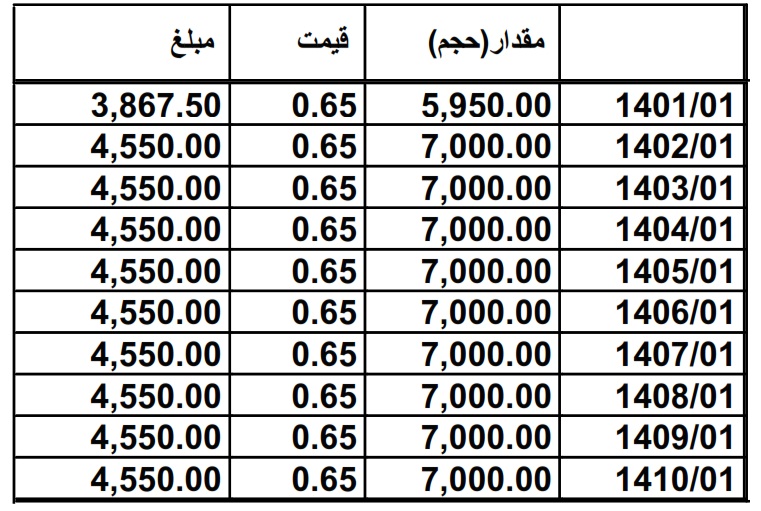
**16-هزينه جاری ساليانه(قیمت تمام شده محصولات و خدمات) :**

**17- فروش محصولات و خدمات سالانه (مبالغ به میلیون ریال):   
1. اسکان مسافر(10درصد افزایش قیمت در مبالغ کل سالانه محاسبه شده است)**

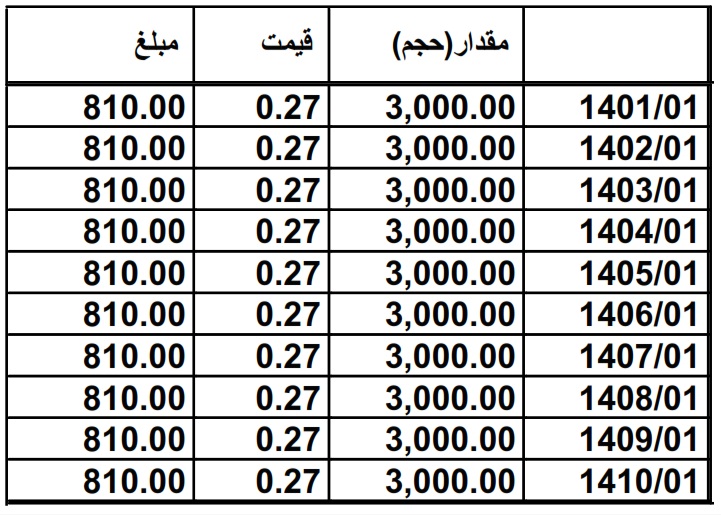
****

****

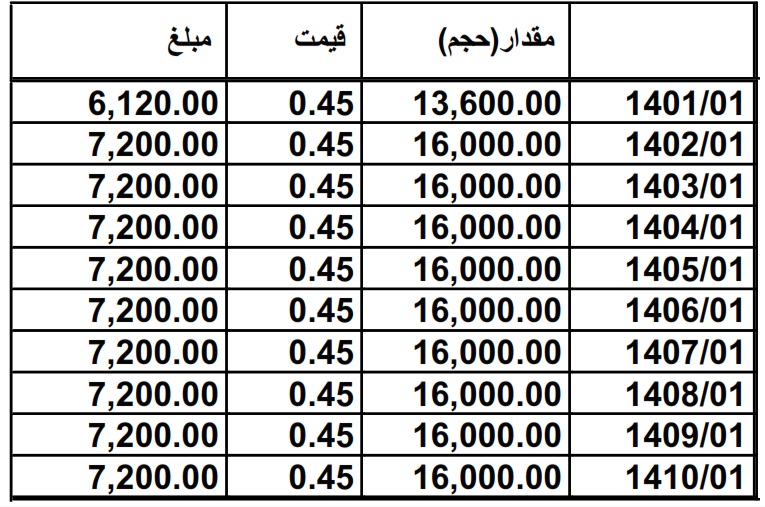
**2.رستوران مدرن**

****

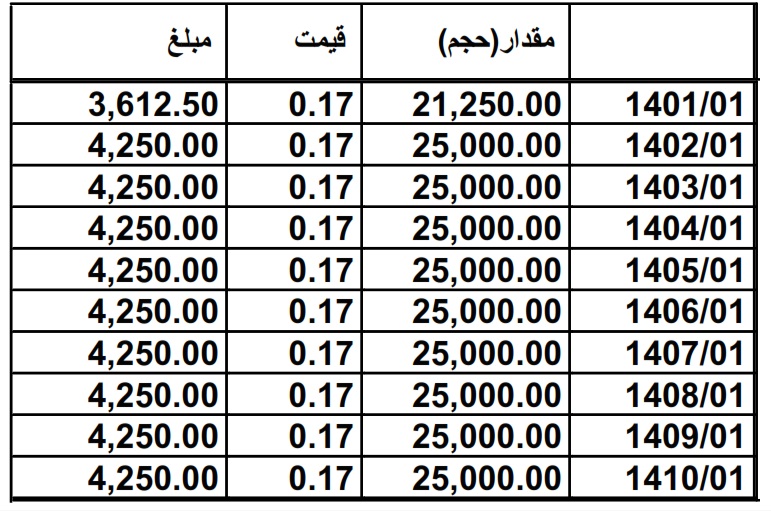
**3. گردشگری و بازدید از اماکن**

****

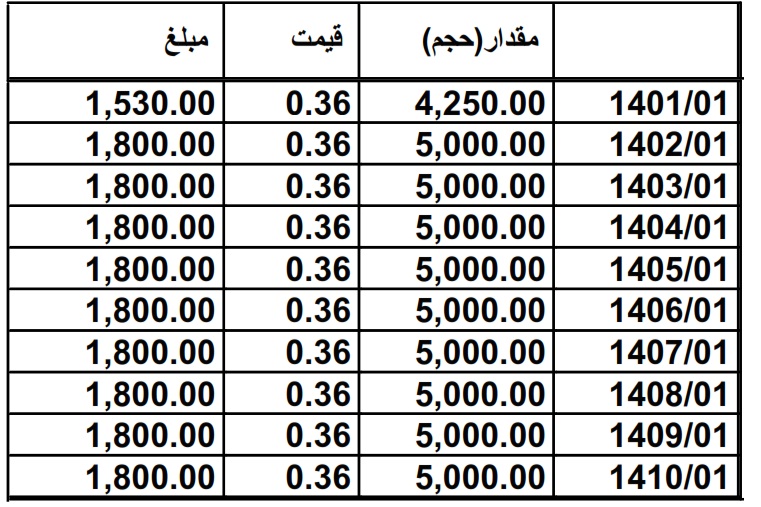
4. سفره خانه سنتی



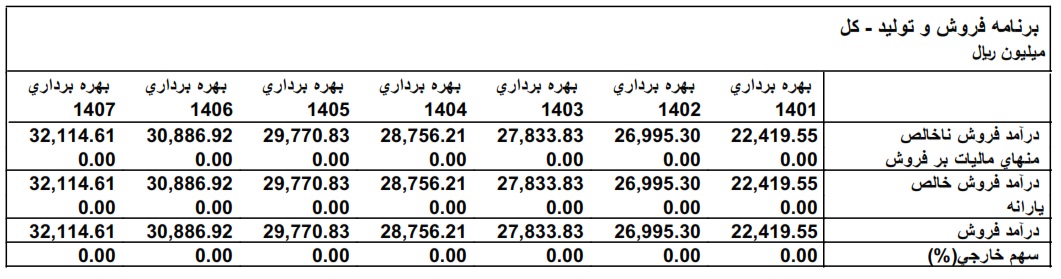
5. فروشگاه مواد غذایی



6. فروشگاه صنایع دستی

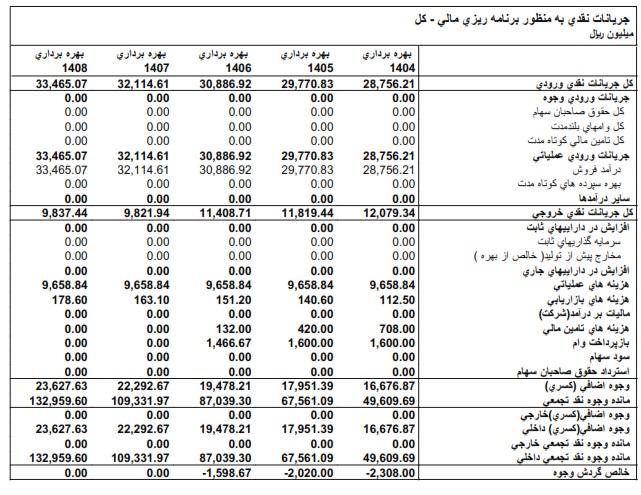


**فروش کل**

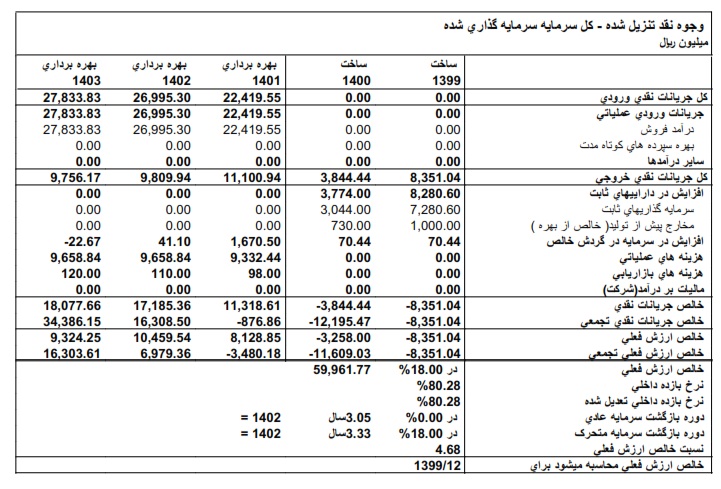


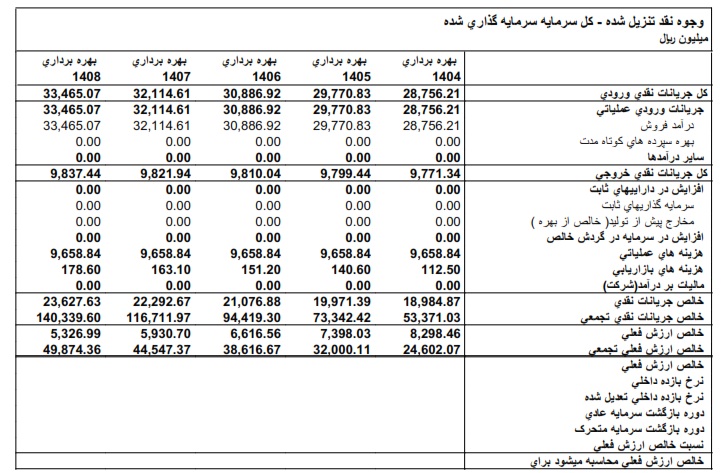
**\* 10درصد افزایش قیمت سالانه برای اسکان مسافر محاسبه شده است**.

18- جریانات نقدی به منظور برنامه ریزی مالی:

****

**19- وجوه نقد تنزیل شده**

****



20- صورت حساب سود و زیان

